

21. Hirigintza-plangintzarako sarrera II

1. Plan baten izapidearen edo bideratzearen faseak: 1. Hasierako onespina (Administrazioak dokumentua jasotzen du); 2. Jendaurreko erakusketa (alegazioak biltzen dira); 3. Behin-behineko onespina (alegazioak garrantzitsuak izatekotan, berriz ateratzen da jendaurreko erakusketara); 4. Behin-betiko onespina (lehen, Foru Aldundiak eta Eusko Jaurlaritzak hartzen zuten parte —aurreko hiruretan, aldiz, Udalak—; EAEko 2006ko Lurzoruaren Legeak, aldiz, 7.000 biztanletik gorako Udalei beren planak behin-betiko onesteko aukera eman die).
2. Hirigintza-planek lurzoruaren kategoriak eta erabilerak zehazten dituzte. Lurzoruaren kategoriak edo motak zehazten dituen hirigintza-jarduerari sailkapena edo klasifikazioa deitzen zaio. Lurzoruaren erabilerak (etxebizitza, industria, tertziarioa eta dotazioak) zehazten dituen hirigintza-jarduerari zonakatzea edo kalifikazioa deitzen zaio.
3. Lurzorua hiru kategoria nagusitan sailkatzen da: lurzoru urbanoa (edo hiri-lurzorua), lurzoru urbanizagarria eta lurzoru urbanizaezina. Kategoria bakoitzean eskubide eta betebeharrak ezberdinak daude (eraikigarritasun eta derrigorrezko lagapenak edo zesioak). Lurzoru urbanoa hiriaren zati da jadanik, eta eraikitzeo lurzoruaren jabeek urbanizazio-lana ordaindu behar dute, eta espazio publikoaren sarea osatzeko edo zuzkidura lokalak ezartzeko lurzoru laga behar diote Udalari; lurzoru urbanizagarrian jabeen betebeharrak handiagoak dira, izan ere, urbanizazio-lanak ordaintzeaz gain eta espazio publikoaren sarea osatzeko edo zuzkidurak ezartzeko lurzoru lagatzeaz gain, Administrazioari eraikigarriak diren lursail guztien zati bat lagatu behar diote (eraikigarritasun lukratiboaren % 10 eta 15 artean). Hau da, Udalak jabeek eraikitzen uzten diete, kontribuzio baten truke, hirigintza-prozesua lukratiboa bihurtuz, horrek dakartzan onura eta arrisku guztiekin.
4. Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorrak udalerri osoaren egitura finkatzen du, lurzoru sailkatuz edo klasifikatuz (lurzoru urbano, urbanizagarri eta urbanizaezineko kategorietan zehaztuz) eta zonakatuz edo kalifikatuz (etxebizitza, industria, tertziario eta dotazioetarako erabilerak zehaztuz).
5. Sistemak: Hiri-antolakuntza egituratzen duten elementu publikoak (kaleak, parkeak, ekipamenduak, eta abar). Sistema orokorrak: Hiriaren antolakuntza orokorrean garrantzitsuak diren elementu publikoak (adibidez, hiriaren eskalako parke bat). Sistema lokalak edo tokiko sistemak: Antolakuntza lokalaren elementu publikoak (adibidez, auzune baten anbulategi txiki bat). Plan Orokorrak sistema orokorrak antolatzen ditu eta garapen planek (Plan Partzialak edo Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziak), aldiz, sistema lokalak. Sistema orokorrak hiri osoak ordaintzen ditu eta sistema lokalak, lurzoru urbanizagarrian behintzat, sektorearen jabeek debaldeko lagapen moduan ematen diote hiriari.
6. Plan Orokorrak, halaber, udalerriaren lurzoru urbanizagarria antolakuntza-sektoreetan zatitzen ditu (geroago, sektore bakoitza Plan Partzialen bitartez garatuko da), eta sektore horien garapenaren datak ezartzen ditu. Lehengo legean, laurteko berdinean garatuko zirenek banaketa-eremua (*área de reparto* delakoa) eratzen zuten. Laurteko bakoitzean baliatze (*aprovechamiento* delakoa) edo eraikigarritasun jakin bat finkatzen da. Ez badira datak betetzen, Administrazioak partzelak desjabetu egin ditzake, atzerapenak espekulazioa baitakar.
7. Auzo edo sektore-mailako garapen-planek Hiri Antolakuntzarako Plan Orokorrak ezarritako erabilerak eta egitura gehiago zehaztuko dituzte: antolakuntza xehatuko dute (erabilera xeheak edo xehekatuak zehaztuko dituzte, hau da, erabilera-tipologiak, eta egitura-sistema lokalak ere). Lurzoru urbanoan Hiri Antolakuntzarako Plan Bereziak deituko dira, eta lurzoru urbanizagarrian, aldiz, Plan Partzialak. Azken horiek urbanizatuko diren sektoreen azpiegitura-sareak ere definituko dituzte.
8. Lursail batean eraikitzeo jarraitu behar diren pausuak: Orokorrean, partzelazioa, urbanizazioa eta eraikuntza egin beharko dira: 1. Lurzoru urbanizaezina bada, urbanizagarri gisa bersailkatzea (berklasifikatzea) beharrezkoa da, dagokion plan egituratzailearen aldaketa sustatuz. 2. Plan egituratzailearen aldaketa ekimen publikoak bideratu behar du, beraz, Udalarri sinestarazi behar zaio planaren aldaketa ekonomikoki bideragarria dela (normalean interesatuak ordaintzen du Udalaren izenean). Hiri-lurzoru gisa sailkatzen bada, Hiri Antolakuntzarako Plan Berezia idatzi beharko da geroago; Lurzoru urbanizagarri gisa sailkatzen bada, Plan Partziala idatzi beharko da. Batera izapidetu daitezke Plan Orokorren aldaketa eta Plan Partziala. 3. Lehengo legearekin, Plan Partzialak Plan Orokorrak zatitzen zituen sektoreak gauzatze-unitateetan banatzen zituen (gauzatze-unitate bakarra ere izan zitekeen; gauzatze-unitateak lehen, aurreko legetan, poligonoak deitzen ziren), beraz, ondoren datorrena plangintzan zehaztu dena gauzatzea da, hau da, hirigintzaren kudeaketa. Partzelazio zaharra Plan Partzialak sortu dituen zati edo partela berriei egokitu behar zaizkio, birpartzelazioa eginez. Plan Partzialak partzelazioa egiten du eskubideak eta betebeharrak orekatuz gauzatze-unitate ezberdinen artean, hau da, lurzoruen jabeen artean eraikigarritasun eta lagapenak banatuz (jabe bakarra balitz, birpartzelazioa ez litzateke beharrezkoa).